

Bail
20/11

Ref



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ.
Le vingt novembre.
Devant Nous, Guy CAEYMAEX, notaire à Bruxelles,
et André van der VORST, notaire à Ixelles.

ONT COMPARU :

D'une part :

La société anonyme

dont le siège social est établi à Bruxelles, boulevard
commerce de Bruxelles sous le numéro
assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous
le numéro.

notaire Albert
en date du quinze janvier mil neuf cent septante-
trois, publié aux annexes du Moniteur belge du
suivant sous le numéro ; et

dont la dernière modification a été publiée aux
annexes du Moniteur belge du cinq juillet mil
neuf cent septante-neuf sous le numéro

Ici représentée par Messieurs
demeurant à Sidney 16, et
RS, demeurant
par décision des assemblées générales tenues respectivement le vingt août
mil neuf cent quatre-vingt-cinq, en cours de publication, et le vingt
août mil neuf cent quatre-vingt, publiés aux annexes du Moniteur
belge du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-un sous le
numéro 13-28.

Ci-après dénommée "le bailleur".

Et, d'autre part :

L'association momentanée

constituée de :

1) La société anonyme
siège social à Bruxelles,
te au registre du commerce de Bruxelles sous le
numéro
reçu par le notaire à
mil neuf cent
du Moniteur belge du onze avril suivant sous le
numéro 1, dont les statuts ont été modifiés
à diverses reprises et pour la dernière fois aux
termes d'un acte reçu par le notaire COLS à Anvers
le douze janvier mil neuf cent
publié aux annexes du Moniteur belge du trois
février suivant sous le numéro 1

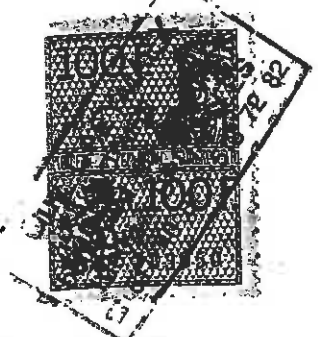
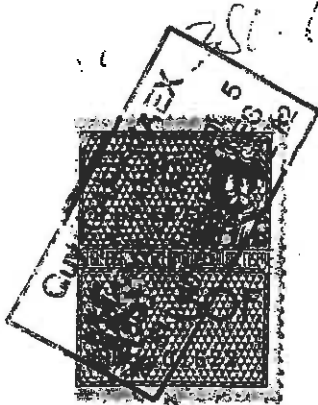
Ici représentée par Messieurs
demeurant à et
en vertu d'une procuration reçue par le notaire
van der VORST soussigné le vingt et un octobre
mil neuf cent, dont une expédi-
tion restera ci-annexée.

Première feuille

L 69677

Vu à l'intervention de
Maître

[Handwritten signatures and initials]



210-139 2

2) La société anonyme de droit
ayant son siège social à
en Belgique, sous le numéro (), enregistrée
disposant d'un établissement en Belgique,
à rue ins-
crite au registre du commerce de Bruxelles sous
le numéro
Ici représentée par Monsieur
demeurant à

en vertu d'une procuration conférée le quatorze
octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq déposée
au rang des minutes du notaire v. sous-
signé le vingt et un octobre suivant ; une expédi-
tion de cet acte de dépôt restera ci-annexée.

Ci-après dénommée "le preneur".

Les deux sociétés de ladite association momen-
tanée s'engageant solidairement et indivisiblement
aux présentes.

Lesquels comparants ont requis les notaires
soussignés d'acter en la forme authentique la
convention suivante, directement intervenue entre
eux :

BAIL COMMERCIAL

Article 1 : OBJET

Le bailleur donne en location au preneur,
qui accepte, le bien suivant :

Ville de BRUXELLES :

Dans un complexe commercial et de bureaux
situé à l'angle de la rue du Marché-aux-Poulets
numéros 13, 11, 9 et 7, du boulevard Anspach numéro
65 et de la rue Paul Devaux numéros 3, 5 et 7,
contenant en superficie d'après titre et mesurages
y relatés vingt-quatre ares quarante-six centiares
quarante-cinq dixmillièmes (24 a 46 ca 45 dma)
et quatre-vingt-neuf centiares vingt-six dixmil-
lièmes (89 ca 26 dma), cadastré suivant titre
onzième division numéros 2624 H pour vingt-trois
ares quarante-huit centiares et 2620 N, actuelle-
ment cadastré onzième division section M numéro
2624 K pour vingt-quatre ares trente-sept centiares
(24 a 37 ca);

au rez-de-chaussée : une surface d'une
superficie approximative de trois cent trente-cinq
mètres carrés (335 m²) à l'angle du boulevard
Anspach et de la rue Paul Devaux, telle que figurée
sous liseré rouge au plan ci-annexé, dressé par
les architectes DE SMET et WHALLEY, rue de Linthout
138 à 1040 Bruxelles, le neuf mai mil neuf cent
quatre-vingt-cinq, sous le code 403 A 50.



- au sous-sol : une surface d'une superficie approximative de quinze mètres carrés (15 m²).

Le bailleur déclare ne pas avoir connaissance de servitudes et ne pas en avoir conférées.

Origine de propriété

Le bailleur déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de 1) la société anonyme sous concordat judiciaire "GRANDS MAGASINS DE LA BOURSE" ayant son siège social à Bruxelles, et 2) la société en liquidation "SOCIETE IMMOBILIERE DU MARCHE-AUX-POULETS", société civile à forme commerciale de société anonyme, ayant son siège social à Forest-Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Etienne de FAYS-GENIN à Schaerbeek, Pierre-Paul STOOP à Saint-Gilles et Albert SNYERS d'ATTENHOVEN à Bruxelles, le vingt-deux février mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit avril suivant, volume 5163 numéro 23.

Article 2 : Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de vingt-sept années ayant pris cours le premier septembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq pour se terminer le trente et un août deux mille douze.

Etant donné que deux renouvellements sont compris dans ce terme, le preneur n'aura droit à son expiration qu'à un seul renouvellement de neuf ans.

Le preneur peut mettre fin au présent bail après chaque période triennale moyennant préavis de six mois par lettre recommandée.

Article 3 : Loyer

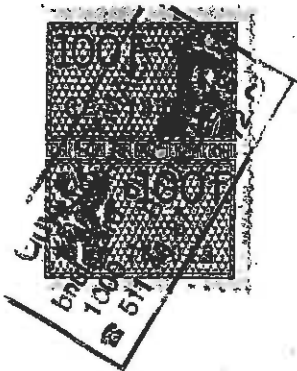
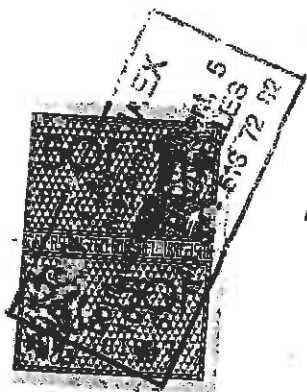
Le loyer de base est fixé à de francs par an ().

Le loyer est payable trimestriellement au premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, par anticipation; il est payable par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur le loyer pour la période du premier septembre au trente et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, dont quittance, faisant double emploi avec toute autre qui aurait pu être déjà délivrée.

A défaut de paiement d'un mois de loyer à son échéance anticipative ou des sommes dues aux articles 7 et 9 du présent bail, la somme exigible

Seconde feuille



W 67 1 hors 4

produira de plein droit des intérêts au taux annuel net égal au taux d'escompte de la Banque Nationale majoré de deux pour cent, à partir de la date de l'échéancedutermes jusqu'au jour du paiement et ce, après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite pendant un mois et sans préjudice du droit du bailleur de demander la résiliation judiciaire du bail.

Article 4 : Clause Index

Le loyer variera annuellement, au premier janvier et pour la première fois le premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq soit cent trente virgule cinquante-six points (base mil neuf cent quatre-vingt-un). Pour déterminer s'il y a lieu à augmentation, les parties auront égard à l'indice du mois de novembre précédent.

Toute hausse ou baisse de l'indice entraînera une augmentation ou une diminution proportionnelle du loyer, selon la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Indice de novembre précédent}}{\text{indice de base}} = \text{loyer réajusté.}$$

* adaptation

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera suite à la demande du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué par les pouvoirs publics.

En l'absence de pareil système, les parties chargeront un arbitre de fixer les augmentations du loyer en fonction de l'évolution du coût de la vie, conformément à l'article 1694 du code judiciaire.

Article 5 : Destination

Les lieux sont donnés en location à usage d'un restaurant à l'exclusion de tout autre commerce, sauf accord préalable et écrit du bailleur.

Article 6 : Garantie

A titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur constituera au

lv 6 1 ans
d
g

baillieur, à la signature de la présente convention, une garantie d'une valeur locative équivalente à un trimestre du loyer, sous forme de garantie bancaire, au plus tard en l'ans la huitaine des présentes.

Article 7 : Taxe - Contributions - Redevances - Charges - Frais

Tous impôts, taxes et contributions, de toute nature que ce soit grevant le bien loué, et notamment le précompte immobilier seront à charge du preneur au prorata de la surface occupée sauf si le revenu cadastral est fixé séparément pour la surface louée par les autorités, qui devra en acquitter le montant ou le verser entre les mains du baillieur au plus tard quinze jours avant la date limite prévue pour le paiement.

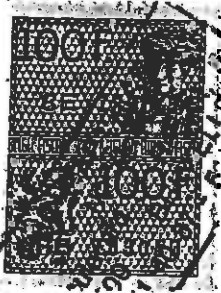
La surface occupée sera calculée après la construction des murs mitoyens intérieurs, et comprendra la totalité des murs extérieurs, et la moitié des murs mitoyens intérieurs. Le "prorata" sera le pourcentage de surface occupée au rez-de-chaussée, calculée comme ci-dessus, par rapport à la surface totale du rez-de-chaussée de l'immeuble.

En cas de paiement direct par le preneur il communiquera sans délai au baillieur la preuve de ce paiement.

Si, dans le futur, les loyers devaient être soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, le locataire en supporterait la charge exclusive en plus du loyer.

Article 8 : Charges individuelles

L'immeuble est doté d'eau de ville, d'électricité. L'amenée d'eau et d'électricité jusqu'aux lieux loués, le placement, la location des compteurs, la consommation sont à charge exclusive du preneur. Il en est de même pour les frais de raccordement et de consommation de gaz dont l'immeuble n'est pas pourvu et pour lequel le locataire devra faire les démarches nécessaires s'il désire le raccordement. Toutes les autres charges privatives sont à charge du preneur, telles que le nettoyage de ses locaux, l'évacuation des débris, le nettoyage du trottoir devant les locaux, l'organisation de la sécurité de ses locaux et caetera.. le tout en bon père de famille.



L 12 675

Troisième et dernière
feuille

Wfp d
H. H. H.
9

Article 9 : Charges Communes

Le preneur paiera dans les charges communes éventuelles exclusivement sa quote part du nettoyage annuel de la façade, l'entretien du système de sprinklage, les assurances (incendie y compris l'abandon de recours) suivant le prorata tel que prévu à l'article 7.

Article 10 : Assurances et abandon de re-

recours pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de prime avantageux, l'assurance incendie relative à l'immeuble et à son exploitation sera souscrite par le bailleur.

Les primes d'assurance s'y rapportant seront réparties proportionnellement à la surface occupée.

Le preneur fera assurer à ses frais tous objets mobiliers garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux. Une copie de cette police sera remise au bailleur s'il la demande.

Les polices stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis d'un mois donné au bailleur.

Les parties du présent contrat de bail renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre le propriétaire, l'emphytéote, le locataire, le sous-locataire, le cessionnaire, occupant, gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'incendies et dégâts des eaux, et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Il est précisé que le preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tous recours qu'il pourrait exercer aux termes de l'article 1386 du Code Civil.

Au cas où les activités du preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

Article 11 : Sous-location et cession du bail

Sans préjudice de l'application de l'article 10 de la loi du trente avril mil neuf cent cinquante et un, le preneur ne pourra céder le présent bail ni sous-louer les lieux en tout ou en partie, que moyennant l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser cet accord sans justes motifs.

Cet accord n'est pas requis pour la cession ou la sous-location à toute société dans laquelle les sociétés anonymes "GB-INNO-BM" ou MOTOREST détiennent cinquante pour cent au moins des actions.

Au cas où le bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire et le sous-locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas, seront tenus à l'égard du bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail.

Article 12 : Etat des lieux - Modification des lieux

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre parties, en date du quatre septembre mil et

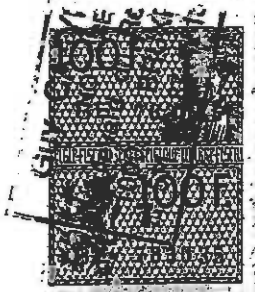
A défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels et la période d'indisponibilité, ceux-ci seront souverainement et sans recours fixés par un expert désigné de commun accord par les parties ; à défaut pour les parties de s'entendre sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Juge de Paix compétent.

Il est expressément convenu entre parties que le preneur a pris possession de la surface à l'état brut, c'est-à-dire sans revêtement de sol, sans faux-plafond, sans châssis de fenêtres, sans vitrages ni portes. Le preneur devra également supporter les frais de raccordement à l'eau, l'électricité, le gaz et devra à ses frais faire installer un système de chauffage et/ou de ventilation s'il le juge nécessaire. Sont donc seuls à charge du bailleur le mur séparant les lieux loués des autres locaux dans l'immeuble et le revêtement extérieur de la façade comportant de la pierre bleue et du marbre.

Comme il s'agit d'un immeuble renové, le preneur déclare être au courant que la séparation des

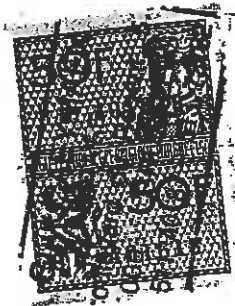


L 133674



neuf cent quatre-vingt-cinq,
lequel restera annexé
aux présentes.

67 tub 4
s b



locaux intérieurs sera réalisée dans un matériau aussi accoustiquement isolant que possible. Il appartient au preneur de la revêtir des matériaux isolants supplémentaires afin d'assurer aux voisins la jouissance de leurs locaux en toute quiétude.

Il est permis au preneur qui fera toutes les démarches administratives à cette fin et se conformera aux dispositions légales et réglementaires, d'apporter au bien loué toute réparation, amélioration, aménagement et de faire exécuter tous travaux de démolition ou de construction qu'il juge nécessaire à son activité ; et ceci après avoir reçu l'approbation du bailleur qui ne peut refuser que pour de justes motifs. Il en est de même pour l'emplacement publicitaire qui est réservé au preneur sur la façade extérieure. Il est à aménager à ses frais et est sujet à l'approbation du bailleur.

Il est expressément convenu entre parties qu'au départ du preneur le bailleur sera libre ou non d'accepter les transformations effectuées par le preneur même s'il s'agit d'améliorations. Le preneur sera tenu d'enlever les installations ou aménagements réalisés par lui, qu'il le bailleur lui demandera d'enlever, sans cependant que le bailleur puisse exiger l'enlèvement des revêtements de sol, plafonnages ou conduites quelconques.

Article 13 : Entretien et réparations

Le preneur s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille. Il s'engage à maintenir les lieux loués en bon état, d'entretien locatif pendant toute la durée du bail et à effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien locatifs. Les grosses réparations telles qu'au toit, aux murs extérieurs, sont à charge du bailleur.

Le preneur entretiendra avec soin la peinture intérieure, les appareils sanitaires, les revêtements, les pavements, les appareils électriques, les portes et fenêtres et leurs serrures. Il remplacera sans délai, et à ses frais, les vitres cassées, mêmes si la cause était due à une tempête ou à un autre cas de force majeure.

Le preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond. Il entretiendra en

bon état les tuyaux, robinets, pompes et appareils de water-closet.

Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative.

Le preneur est également responsable de l'entretien et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et de gaz dans les lieux loués ou qu'il aurait placé hors des lieux loués.

Il en est de même pour l'installation de chauffage et/ou de ventilation que le preneur jugera peut-être utile de placer dans les lieux loués et ce à ses risques, frais et périls exclusifs.

Il fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante.

Le preneur devra garantir l'accès aux locaux au bailleur ou à ses préposés afin de procéder aux inspections nécessaires et de vérifier l'état des lieux, à des moments à convenir de commun accord sauf urgence.

Le bailleur peut exiger du preneur d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires, à charge du preneur, et de les terminer dans le mois suivant la réception du préavis qui lui sera notifié à cet effet si cela est compatible avec la nature des travaux à effectuer.

Si le preneur reste en défaut d'exécuter les obligations résultant pour lui du présent article, le bailleur aura le droit de faire exécuter, après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite pendant un mois, les travaux nécessaires pour assumer le maintien et la remise en bon état des lieux loués et d'en recouvrer le coût à charge du preneur, le tout aux risques et périls du preneur et sans préjudice de tous autres droits et recours du bailleur.

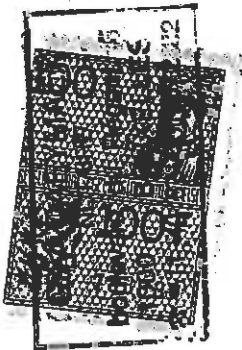
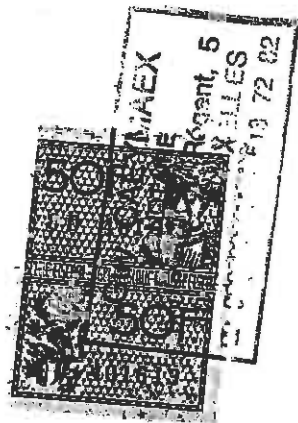
Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée du bail, même s'ils durent plus de quarante jours.

Le preneur avertira immédiatement le bailleur de toute grosse réparation incombant à ce dernier. A défaut, pour le preneur, de respecter cette obligation essentielle, il pourra être tenu responsable des dommages résultant de son omission.

Le présent article ne s'applique pas aux installations effectuées par le preneur et propres à son exploitation (telles que cuisines, comptoirs, et caetera.).



L R 7 13



Article 14 : Exonération de responsabilité du bailleur

Sauf faute grave ou négligence de sa part, le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable, quelle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, et caetera... pouvant survenir aux services du bâtiment, installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou autres installations techniques au service du bâtiment, le preneur renonçant à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

L'exonération ci-dessus ne sera toutefois applicable que pour autant que le bailleur prouve qu'il a à la première demande du preneur pris aussitôt que possible les mesures nécessaires pour remédier à l'état des choses pour autant que cette responsabilité lui incombe.

Le preneur s'engage à aviser au plus tôt le bailleur de tout vice de construction de l'immeuble qu'il viendrait à constater.

Article 15 : Expropriation

En cas d'expropriation des lieux loués pour cause d'utilité publique, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et la présente convention de bail sera résiliée de plein droit, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité au bailleur.

Il exercera ses droits uniquement contre l'autorité expropriante à laquelle il ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant de droit au bailleur. En cas d'expropriation partielle, le preneur pourra continuer son bail s'il le désire moyennant une diminution de loyer.

Article 16 : Mesures et préventions

Le preneur s'engage à équiper, à ses frais, en matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, en fonction des normes et exigences prescrites ou qui viendraient à être prescrites par toute autorité administrative compétente ainsi qu'éventuellement par les assureurs du preneur ou du bailleur. A cet effet, le preneur a l'obligation de se raccorder au système de sprinklage existant.

Article 17 : Résiliation anticipée

En cas de résiliation du bail à ses torts

et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, les débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résiliation du contrat.

Article 18 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, ~~Les parties~~ déclarent élire domicile dans ~~leur siège social~~ ~~respectif~~ ~~son~~ ~~siège social~~ et le preneur au siège social X

Article 19 : Frais - Droits -

Sommes dues et à devoir

Tous frais, droits et honoraires généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, incombent exclusivement au preneur.

Toutes charges non chiffrées aux présentes sont évaluées pro-fisco à sept pour cent du loyer.

Toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail seront exigibles immédiatement et sans mise en demeure. Elles seront en outre productives et après mise en demeure restée sans suite pendant un mois, d'un intérêt au taux défini à l'article 3 ci-avant, à dater de leur exigibilité, sans préjudice à tous autres droits et actions du bailleur.

Article 20 : Cession du chef du bailleur

Le présent bail est cessible dans le chef du bailleur qui est libre de vendre le présent bien à toute personne morale ou physique de son choix.

Le bailleur s'engage, en cas de vente, à imposer dans l'acte de vente la renonciation par l'acquéreur à invoquer l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux.

Article 21 : Affichage et visites des lieux

Trois mois avant l'expiration de la convention de bail ou de ses prolongations, et jusqu'au jour de son départ, le locataire est tenu de permettre l'affichage aux endroits les plus visibles de la façade des immeubles, et de donner libre et complet accès aux visiteurs, au moins trois fois par semaine, deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Ceci vaut également en cas de vente du bien loué.

Article 22 : Droit commun

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la pré



7.1.19.14

7 X

Signature of the bailleur


Approuvé la nature de
terre et les mœurs.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude du
notaire , détenteur de la minute.
Et après lecture faite

Et après lecture faite, les parties ont
signé avec nous, Notaires.

1 1/2 cups

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Charles H. Johnson". The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent horizontal line across the middle.

Enregistré à Woluwe-Saint-Pierre 1^{er} bureau

Feb 7 1955 19 118 P. 13 Case 12

ix rôle ix ix

Reçu cent septante-trois mille trois cent quarante francs

173.340P

Le Recevuer

L. VAN DER VEEEN

Avenant au contrat de bail du 20/11/1985

ENTRE :

D'une part, l'Office régional bruxellois de l'Emploi, en abrégé ORBEM, organisme d'intérêt public dont le siège est établi boulevard Anspach n° 65 à Bruxelles, représenté par Monsieur Eddy Courthéoux, Directeur général, et Monsieur Emiel Meert, Directeur général adjoint, ci-après dénommé « le bailleur » ;

ET

D'autre part, la société de droit s.a. ayant son siège social , immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous la raison sociale , représentée par son administrateur délégué S. , représenté par son dirigeant d'entreprise Mr. ci-après dénommé « le preneur » ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur et le preneur conviennent d'une réduction de dix pour cent du loyer annuel tel qu'indexé pour la dernière fois le 01/01/2004. Cela porte le loyer annuel indexé de 1 à

Toutes les autres conditions du bail restent d'application.

La présente convention est d'application entre les parties à partir du 1^{er} mai 2004.

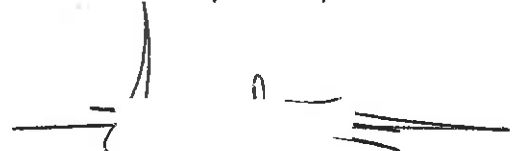
Fait à Wilrijk, le 22 avril 2004

Pour le bailleur,


E. Courthéoux


E. Meert

Pour le preneur,



O.R.B.E.M. OFFICE REGIONAL BRUXELLOIS DE L'EMPLOI
B.G.D.A. BRUSSELSSE GEWESTELIJKE DIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING

CONVENTION DE LOCATION - 3 -05- 1995

*copie
T.I.
Dumelt
→ min
ou + de*

ENTRE L'Office Régional Bruxellois de l'Emploi (ORBEM)
bd Anspach 65 à 1000 Bruxelles
représenté par Monsieur E.COURTHEOUX, Directeur
général

ci-après dénommé le "bailleur",

ET la société, constituée selon le droit belge,
S.A. 1 ayant son siège social
1000 Bruxelles. inscrit au R.C. de
Bruxelles sous le numéro 2, représenté par
Monsieur 3, mandaté par les statuts publiés
dans les annexes du Moniteur Belge du sous
le n°

ci-après dénommé le "preneur"

IL EST CONVENU ET EXPOSE CE QUI SUIT :

1. OBJET DE LA CONVENTION

Le bailleur donne en location au preneur un emplacement de parking pour véhicule, situés au niveau -1 de l'immeuble "Bourse Center" - rue Paul Devaux 5 à 1000 Bruxelles - bien connu du preneur, qui n'en demande pas de plus ample description. Les emplacements de parking sont déterminés selon le plan ci-annexé. Néanmoins, en cas de problème de répartition d'emplacements, il sera loisible au bailleur d'attribuer au preneur un autre emplacement. En aucune circonstance, le preneur ne pourra sous-louer, en tout ou en partie, ni céder ses droits sur les lieux loués à une tierce personne.

2. DUREE

La présente convention entre en vigueur le 1er mars 1995. Elle est conclue pour un terme de 9 années consécutives. En cas de rupture du présent contrat aux torts du preneur, celui-ci supportera tous les frais, débours et dépenses qui en résulteraient, entre autre le loyer du trimestre en cours au moment de la rupture. En outre, le preneur versera au bailleur une indemnité de relocation équivalente à 1 mois de loyer, outre toutes les sommes pouvant être dues au moment de son départ, à titre d'arriérés de loyers et de dommages locatifs éventuels.

3. LOYER

Cette location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de .- frs (s), payable anticipativement, par trimestre calendrier (01.01, 01.04, 01.07, 01.10), en quatre tranches égales de .- frs.

Le loyer du mois de mars 1995 (francs) sera payé par anticipation à la signature du présent contrat.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur, toutes les sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt légal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique.

Les frais administratifs pour rappel seront également portés en compte.

4. CHARGES COMMUNES

Outre toute taxe, imposition et précompte, le preneur paiera également sa quote-part dans les charges communes propres au parking et aux ascenseurs reliant le parking au rez-de-chaussée de l'immeuble, celles-ci étant calculées au prorata du nombre d'emplacements loués par rapport au total des emplacements disponibles.

5. INDEXATION

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques. L'adaptation a lieu annuellement au 1er janvier et pour la première fois le 1er janvier 1996 selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{loyer réajusté}$$

L'indice de base est celui du mois de février 1995 :

Le nouvel indice est celui du mois de novembre précédant l'adaptation.

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait

substitué, c'est à dire à ce jour à l'indice santé.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

6. GARANTIE LOCATIVE

Pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, le preneur fournira une garantie locative d'un montant de - frs, correspondant à trois mois de loyer. La preuve de cette garantie sera fournie au bailleur au plus tard à l'entrée en vigueur de la présente convention et le texte de la garantie sera soumis à l'approbation du bailleur. La garantie ne pourra en aucun cas être affectée en tout ou en partie par le preneur comme paiement du loyer. La garantie locative sera libérée totalement à l'expiration de la présente convention après complète exécution par le preneur de toutes ses obligations locatives.

7. DESTINATION DES LIEUX

Les emplacements, objet de la présente convention, est à destination exclusive d'emplacement de parcage de véhicules appartenant au preneur ou à des membres de son personnel, à l'exclusion de véhicules de la clientèle du preneur et à l'exclusion de camions et de véhicules spéciaux (remorques, caravanes, etc...). Le preneur s'interdit d'en changer la destination ou d'exécuter aucun travail d'aménagement ou de transformation. Il est expressément convenu que le bailleur n'assume, en aucun cas, la garde des véhicules garés tout comme il n'assume pas la garde du parking où se trouvent les emplacements et accès à ceux-ci. En outre, le bailleur n'assume aucune responsabilité dans les accidents qui pourraient survenir dans le parking où se trouvent les emplacements ainsi que dans les accès, tout comme il n'assume aucune responsabilité pour les vols tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des véhicules.

8. ENREGISTREMENT

Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur. Le bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

9. JURIDICTION

Toute contestation ou litige dans le cadre de l'exécution de ce contrat de location sera soumis à la compétence des Tribunaux de l'Arrondissement de Bruxelles.

10. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :

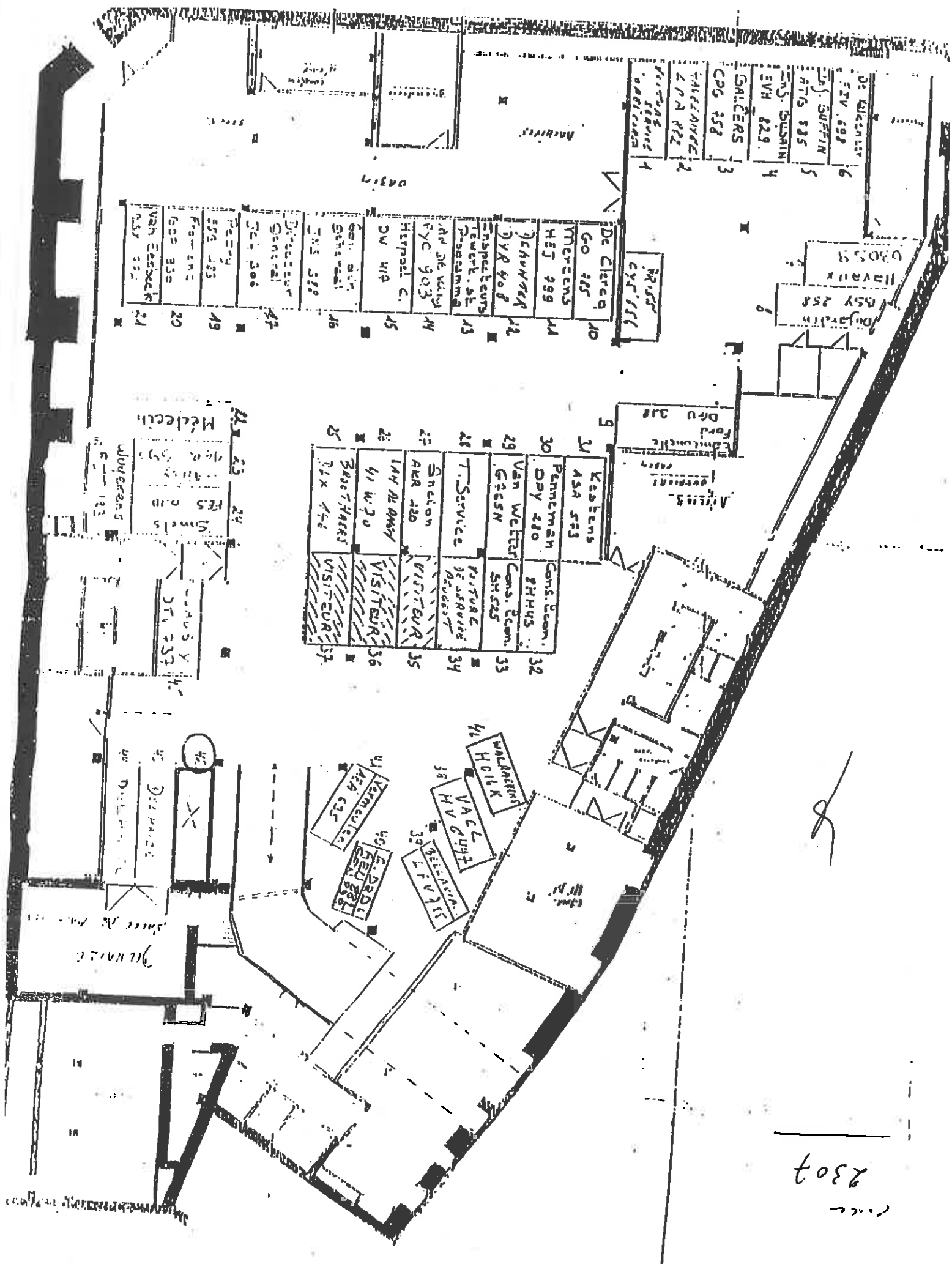
Le bailleur : 65 Bd Anspach à 1000 Bruxelles
Le preneur : C t : 8

Fait à Bruxelles, en 4 exemplaires, dont 1 pour l'enregistrement.

Le Bailleur

Le Preneur

— י"ב —





actiris

T.a.v. de heer

.1

s

AANGETEKEND

Uw brief van

Uw kenm.

Ons kenm.
4/010/AFV

Datum
08/02/2017

Bijlagen

Dossierbeheerder: Jacques Beaussillon

Tel. : 02/505.15.68

E-mail : jbeaussillon@actiris.be

Betreft: Huurovereenkomst m.b.t. de parkeerplaats

Geachte heer,

Hierbij informeren wij u dat we de overeenkomst ontbinden betreffende de parkeerplaats gelegen op verdieping -1 van het Beursgebouw, Paul Devauxstraat 5 te 1000 Brussel. De ontbinding is van kracht vanaf 1 april 2017.

Overeenkomstig artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek wordt er een einde gesteld mits de naleving van een opzeggingstermijn van minstens 1 maand, aangekondigd door de verhuurder via aangetekend schrijven.

Hoogachtend,

Caroline MANCEL
Adjunct-directeur-generaal

R

Grégor CHAPELLE
Directeur-generaal